LEI Nº 2.481/2023

"DESAFETA E AUTORIZA PERMUTA DE BEM PÚBLICO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

A Câmara Municipal de Monte Santo de Minas, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei;

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre autorização para realização de permuta pelo Poder Executivo e desafetação de bem público, na forma que especifica.

Art. 2º O Poder Executivo fica autorizado a realizar permuta com o Sr. Luiz Antônio de Moraes, CPF nº 238.220.586-53, mediante a existência de interesse público devidamente justificado, aliado à concretização das diretrizes firmadas quanto à regularização do Loteamento Poço Vermelho e ainda, em conformidade com o disposto no art. 12 da Lei Orgânica Municipal, tendo como objeto os seguintes bens imóveis:

I – de domínio do Município de Monte Santo de Minas, um lote de terreno urbano (Área Institucional) do Loteamento Poço Vermelho, nesta cidade, com área total de 2.473,62m² (dois mil, quatrocentos e setenta e três metros e sessenta e dois centímetros quadrados), registrada no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, sob a Matrícula nº 21.524, do Livro 2-DL, às fls. 117, avaliado conforme laudo em anexo; e

II – de propriedade do Sr. Luiz Antônio de Moraes, uma área de 9.040,70m² (nove mil e quarenta metros e setenta centímetros quadrados), localizada na rua Santo André, s/nº, no Distrito de Milagre, registrada no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, sob a Matrícula nº 23.822, do Livro 2-DW, às fls. 38, avaliado conforme laudo em anexo.

Art. 3º Em virtude da permuta de que trata o artigo 2º desta Lei, o imóvel descrito no inciso I do referido artigo fica desafetado de sua finalidade, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais do Município e disponível para alienação, através da permuta, enquanto o imóvel descrito no inciso II passa a ser afetado como Área Institucional municipal, com a finalidade pré-estabelecida de abrigar as instalações de ETE – Estação de Tratamento de Esgoto do Distrito de Milagre.

Art. 4º Passam a ser partes integrantes desta Lei as cópias das Certidões de Registro dos imóveis permutados, memoriais descritivos e as respectivas avaliações.

Art. 5º As despesas decorrentes da lavratura da escritura de permuta, incluídos os impostos que porventura incidirem sobre a transação, bem assim, de seu registro junto à Circunscrição Imobiliária competente, averbações e demais atos necessários, correrão por conta do Sr. Luiz Antônio de Moraes.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Monte Santo de Minas/MG, aos 10 de maio de 2023.

Carlos Eduardo Donnabella
Prefeito Municipal

Livro nº 2 DL Registro Geral

Registro de Imóveis
Monte Santo de Minas - MG

Matrícula 21524 | Folha 117

Ricardo Gomes Campos — Oficial
Maria Flávia Faria Campos — Oficial Substituta

Monte Santo de Minas, 21 de dezembro de 2016

Um lote de terreno vago de nº 01 (UM) – **ÁREA INSTITUCIONAL** da Quadra "C" do **LOTEAMENTO CHÁCARAS DE RECREIO POÇO VERMELHO**, situado nesta cidade, com frente para a Rua 2, medindo 82,96m (oitenta e dois metros e noventa e cinco centímetros) de frente para a via pública e 11,67m (onze metros e sessenta e sete centímetros) em curva de frente para o cruzamento da Rua 1 com a Rua 2; 12,35m (doze metros e trinta e cinco centímetros) do lado direito confrontando com a Rua 1 e 8,38m (oito metros e trinta e oito centímetros) em curva confrontando com a Rua 01; 36,40m (trinta e seis metros e quarenta centímetros) do lado esquerdo confrontando com o lote 02; 76,04m (setenta e seis metros e quatro centímetros) nos fundos confrontando com a Rua 1; perfazendo a área total de **2.473,62m²** (dois mil, quatrocentos e setenta e três metros e sessenta e dois centímetros quadrados).- **PROPRIETÁRIO: LUIZ ANTÔNIO DE MORAES**, CPF 238.220.586-53, equiparado à pessoa jurídica com CNPJ sob nº 26.627.875/0001-01, agricultor, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com Lazara Soares Ferreira de Moraes, CPF 874.879.506-20, agricultora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Antônio Paulino da Costa, nº 998, centro. **Nº DO REGISTRO ANTERIOR:** Registro 3-20.656, fls. 19 do livro 2-DH de Registro Geral. Protocolo 69.663. Recompe: R$1,02. Emolumentos: R$17,03; T.F.J. R$5,68. Total: R$23,73. O Oficial.

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTE SANTO DE MINAS - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL
OFICIAL SUBST.
MONTE SANTO DE MINAS - MG

MEMORIAL DESCRITIVO

QUADRA C

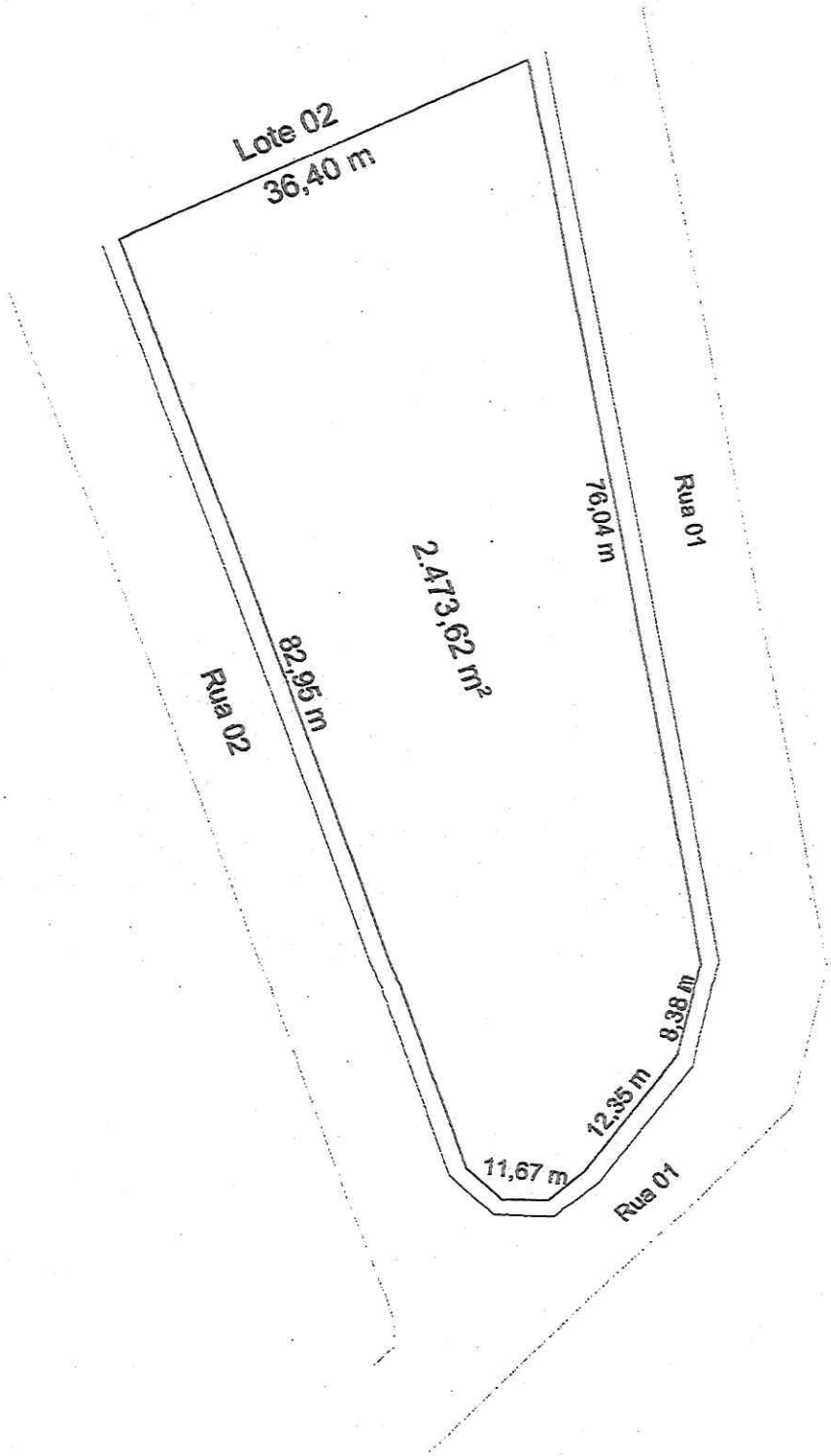
Lote 01
Um lote de terreno vago de nº **01 (UM) – ÁREA INSTITUCIONAL** da Quadra "C" do **LOTEAMENTO CHÁCARAS DE RECREIO POÇO VERMELHO,** situado na cidade de Monte Santo de Minas, com frente para a Rua 2, medindo 82,95 m (oitenta e dois metros e noventa e cinco centímetros) de frente para a via pública e 11,67 m (onze metros e sessenta e sete centímetros) em curva de frente para o cruzamento da Rua 1 com a Rua 2; 12,35 m (doze metros e trinta e cinco centímetros) do lado direito confrontando com a Rua 1 e 8,38 (oito metros e trinta e oito centímetros) em curva confrontando com a Rua 01; 36,40 m (trinta e seis metros e quarenta centímetros) do lado esquerdo confrontando com o lote 02; 76,04 m (setenta e seis metros e quatro centímetros) nos fundos confrontando com a Rua 1; Perfazendo a área total de 2.473,62 m^2 (dois mil quatrocentos e setenta e três metros e sessenta e dois centímetros quadrados).

Monte Santo de Minas- MG, 16 de Agosto de 2021.

Luís Antônio Paludeto Júnior
Eng. Civil – CREA nº 254208/D

Loteamento Chácaras de Recreio Poço Vermelho

Lote 01 (UM) - Área Institucional



REGISTRO / CODIGO:	PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral PROPRIEDADE / IMÓVEL: Lote 01 (UM) - Área Institucional PROPRIETÁRIO: Luiz Antônio de Moraes	ÁREA: 2.473,62 m²
DATA: 16/08/2021		PERÍMETRO: 191,47 m
TRANSCRIÇÕES:	MUNICÍPIO: Monte Santo de Minas UF: MG	ESCALA: 1 /600
MATRÍCULA: 21.524	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Luis Antônio Paludeto Júnior, Engenheiro Civil	VISTO:

Jobs topográficos Métrica TopoEVN 6.5.21 - Número de Série 2280, Licenciado A: ETGA - CADASTRAMENTO RURAL LTDA.

Livro nº 2 - DR Registro Geral

Registro de Imóveis
Monte Santo de Minas - MG

Matrícula 23822 | Folha 38

Oficial | Oficial Substituto

Monte Santo de Minas, (MG), 15 de setembro de 2021

Uma área de terreno vago situada no Distrito de Milagre., neste município e comarca, com frente para a Rua Santo André, medindo a área total de 9.040,70m2 (nove mil, quarenta metros e setenta centímetros quadrados), dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.643.123,03m e E 290.937,24m; córrego; deste, segue à montante pelo Afluente do Córrego do Arroz com suas curvas e deflexões, confrontando com Luiz Antônio de Moraes - Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 117°38'02" e 7,91m até o vértice 2, de coordenadas N 7.643.119,36m e E 290.944,25m; córrego, deste, segue por divisa, confrontando com Luiz Antônio de Moraes - Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 189°15'52" e 36,00m até o vértice 3, de coordenadas N 7.643.089,75m e E 290.939,42m; 120°14'32" e 11,58m até o vértice 4, de coordenadas N 7.643.083,92m e E 290.949,42m; 145° 45'23" e 43,34m até o vértice 5, de coordenadas N 7.643.048,09m e E 290.973,81m; 101°51'56" e 121,93m até o vértice 6, de coordenadas N 7.643.023,02m e E 291.093,13m; 81°42'16" e 23,98m até o vértice 7, de coordenadas N 7.643.026,48m e E 291.116,86m; 342°57'56" e 20,96m até o vértice 8, de coordenadas N 7.643.046,52m e E 291.110,72m; 1°46'15" e 9,38m até o vértice 9, de coordenadas N 7.643.055,90m e E 291.111,01m; divisa; deste, segue à montante pelo Afluente do Córrego do Arroz com suas curvas e deflexões, confrontando com a Prefeitura Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 108°13'22" e 5,98m até o vértice 10, de coordenadas N 7.643.054,03m e E 291.116,69m; 93°57'08" e 5,51m até o vértice 11, de coordenadas N 7.643.053,65m e E 291.122,19m; 79°49'01" e 26,92m até o vértice 12, de coordenadas N 7.643.058,41m e E 291.148,69m; córrego; deste, segue por divisa confrontando com a Rua Santo André, com os seguintes azimutes e distâncias: 175°28'59" e 14,86m até o vértice 13, de coordenadas N 7.643.043,60m e E 291.149,86m; 175°08'32" e 17,71m até o vértice 14, de coordenadas N 7.643.025,95m e E 291.151,36m; 174°52'25" e 30,44m até o vértice 15, de coordenadas N 7.642.995,63m e E 291.154,08m; 175°27'56" e 16,1 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.642.979,49m e E 291.155,36m; 186° 26'25" e 7,58m até o vértice 17, de coordenadas N 7.642.971,96m e E 291.154,51m; 195°28'03" e 9,22m até o vértice 18, de coordenadas N 7.642.963,07m e E 291.152,05m; 199°10'39" e 17,08m até o vértice 19, de coordenadas N 7.642.946,94m e E 291.146,46m; divisa; deste, segue por divisa confrontando com Luiz Antônio de Moraes - Área Desmembrada 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 339°26'21" e 27,88m até o vértice 20, de coordenadas N 7.642.973,04m e E 291.136,65m; 338°37'46" e 5,19m até o vértice 21, de coordenadas N 7.642.977,87m e E 291.134,76m; 289°09'10" e 66,63m até o vértice 22, de coordenadas N 7.642.999,73m e E 291.071,82m; divisa; deste, segue por divisa confrontando com a propriedade de Luiz Antônio de Moraes - Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 289°09'10" e 162,58m até o vértice 23, de coordenadas N 7.643.053,07m e E 290.918,24m; 9° 15'20" e 70,57m até o vértice 24, de coordenadas N 7.643.122,72m e E 290.929,59m; 87°40'46" e 7,66m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M".- **PROPRIETÁRIO: LUIZ ANTÔNIO DE MORAES**, CPF

Continua no verso.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE SANTO DE MINAS - MG

DW

Matrícula	Folha
23822	38 verso

238.220.586-53, agricultor, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com Lázara Soares Ferreira de Moraes, CPF 874.879.506-20, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Cel. Antônio Paulino da Costa, nº 998, centro. **Nº DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 23.121 e Averbação 1-23.121, fls. 28 do livro 2-DU de Registro Geral. Protocolo 77.435. Recompe: R$2,68; Emolumentos: R$44,60; T.F.J. 5814,87; ISS: R$0,89; Total: R$53,04. O Oficial do Registro de Imóveis

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fernanda E. Castaljon
OFICIAL
M. de Fatima Castaljon
OFICIAL SUBST.
MONTE SANTO DE MINAS - MG

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTE SANTO DE MINAS - MG

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTE SANTO DE MINAS - MG

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTE SANTO DE MINAS - MG

Engenheiro Civil – Luís Antônio Paludeto Junior
Av. Dr. Aristides Cunha, 271 – A – Centro – 37968-000 – Monte Santo de Minas - MG
Fone: (35) 3591-4777
E-mail: etcatopografia@yahoo.com

Imóvel: Área Desmembrada 01
Proprietário: Luiz Antônio de Moraes
Local: Monte Santo de Minas
Matrícula: 23121
Área (m²): 9.040,70

Comarca: Monte Santo de Minas

UF: MG

Perímetro (m): 761,07

MEMORIAL DESCRITIVO – ÁREA DESMEMBRADA 01

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.643.123,03m e E 290.937,24m; córrego; deste, segue à montante pelo Afluente do Córrego do Arroz com suas curvas e deflexões, confrontando com a propriedade de Luiz Antônio de Moraes – Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 117°38'02" e 7,91 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.643.119,36m e E 290.944,25m; córrego, deste, segue por divisa, confrontando com a propriedade de Luiz Antônio de Moraes – Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 189°15'52" e 30,00 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.643.089,75m e E 290.939,42m; 120°14'32" e 11,58 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.643.083,92m e E 290.949,42m; 145°45'23" e 43,34 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.643.048,09m e E 290.973,81m; 101°51'56" e 121,93 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.643.023,02m e E 291.093,13m; 81°42'16" e 23,98 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.643.026,48m e E 291.116,86m; 342°57'56" e 20,96 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.643.046,52m e E 291.110,72m; 1°46'15" e 9,38 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.643.055,90m e E 291.111,01m; divisa; deste, segue à montante pelo Afluente do Córrego do Arroz com suas curvas e deflexões, confrontando com a propriedade da Prefeitura Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 108°13'22" e 5,98 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.643.054,03m e E 291.116,69m; 93°57'08" e 5,51 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.643.053,65m e E 291.122,19m; 79°49'01" e 26,92 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.643.058,41m e E 291.148,69m; córrego; deste, segue por divisa confrontando com a Rua Santo André, com os seguintes azimutes e distâncias: 175°28'59" e 14,86 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.643.043,60m e E 291.149,86m; 175°08'32" e 17,71 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.643.025,95m e E 291.151,36m; 174°52'25" e 30,44 m até o vértice 15, de coordenadas N 7.642.995,63m e E 291.154,08m; 175°27'56" e 16,19 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.642.979,49m e E 291.155,36m; 186°26'25" e 7,58 m até o vértice 17, de coordenadas N 7.642.971,96m e E 291.154,51m; 195°28'03" e 9,22 m até o vértice 18, de coordenadas N 7.642.963,07m e E 291.152,05m; 199°10'39" e 17,08 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.642.946,94m e E 291.146,44m; divisa; deste, segue por divisa confrontando com a propriedade de Luiz Antônio de Moraes – Área Desmembrada 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 339°26'21" e 27,88 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.642.973,04m e E 291.136,65m; 338°37'46" e 5,19 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.642.977,87m e E 291.134,76m; 289°09'10" e 66,63 m até o vértice 22, de coordenadas N 7.642.999,73m e E 291.071,82m; divisa; deste, segue por divisa confrontando com a propriedade de Luiz Antônio de Moraes – Área Remanescente, com os seguintes azimutes e distâncias: 289°09'10" e 162,58 m até o vértice 23, de coordenadas N 7.643.053,07m e E 290.918,24m; 9°15'20" e 70,57 m até o vértice 24, de coordenadas N 7.643.122,72m e E 290.929,59m; 87°40'46" e 7,66 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central n° 45°00'**, fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Engenheiro Civil – Luís Antônio Paludeto Junior
Av. Dr. Aristides Cunha, 271 – A – Centro – 37968-000 – Monte Santo de Minas - MG
Fone: (35) 3591-4777
E-mail: etcatopografia@yahoo.com

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Monte Santo de Minas - MG, 16 de Agosto de 2021.

Luís Antônio Paludeto Junior
Engenheiro Civil
CREA nº 254208/D

ART nº MG20210505211

Título:

Levantamento Planialtimétrico Cadastral

Folha: 01

PROPRIEDADE: Área Desmembramento 01

PROPRIETÁRIO: Luiz Antônio de Moraes

MUNICÍPIO(S): Monte Santo de Minas ESTADO UF: MG

COMARCA(S): Monte Santo de Minas

CARTÓRIO: Registro de Imóveis

MAT./TRANSC.: 23121

ÁREA TOTAL (m²): 9.040,70 PERÍMETRO (m): 761,07

DATA: 16/08/2021 ESCALA: 1 / 1500

Quadro de Áreas e Perímetros:

Área Total:	9.040,69 m²
Perímetro Total:	761,07 m

Quadro de Assinaturas:

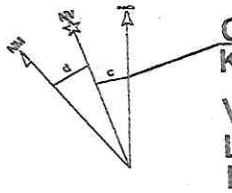
Prop.: _____
Luiz Antônio de Moraes

Resp. Téc.: _____
Luiz Antônio Paludeto Junior
Engenheiro Civil
CREA nº 254208/D
ART nº MG20210505211

CONVENÇÕES

- Vértices Tipo P
- Limite de Confrontantes
- Córrego
- Rua

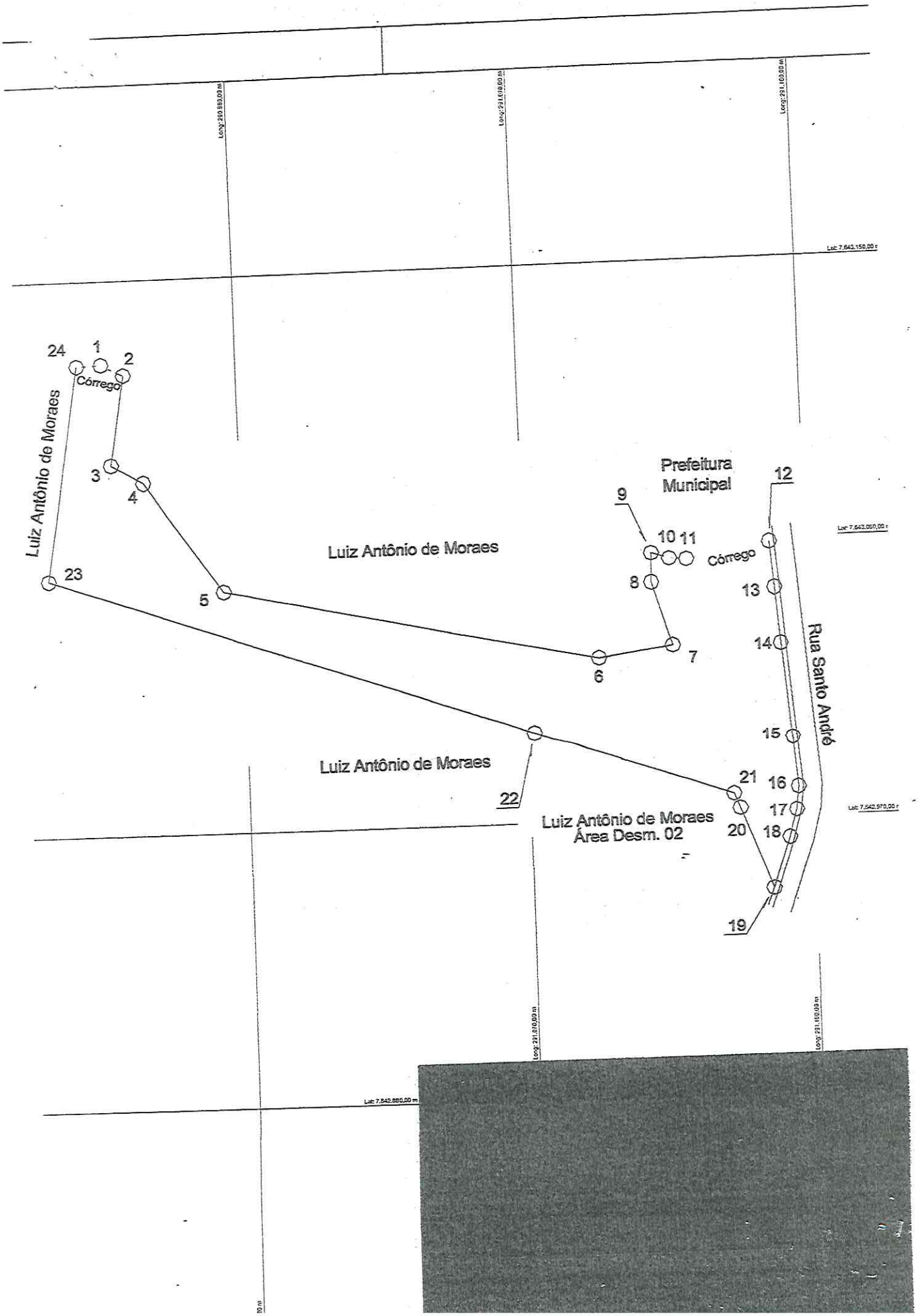
Informações de Coordenadas
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
SGR - SIRGAS2000
MC: 45°



CM 00°43'56.667476"
K: 1.000140100

VÉRTICE: 2
Lat.: 21°18'06.206540" S
Long.: 47°00'55.318882" W

Essa planta foi elaborada utilizando uma versão cigital do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos TopoEVN 6.8 - Número de série: 22477. Licenciado a: ETCA - CADASTRAMENTO RURAL LTDA.


Long: 230.980,00 m
Long: 231.010,00 m
Long: 231.160,00 m
Lat: 7.643.150,00 m
Lat: 7.643.060,00 m
Lat: 7.642.970,00 m
Lat: 7.642.880,00 m
Long: 231.870,00 m
Long: 231.160,00 m
10 m
24
1
2
Córrego
3
4
Luiz Antônio de Moraes
23
5
6
7
8
9
10
11
Prefeitura
Municipal
12
Córrego
13
14
15
16
17
18
20
21
22
19
Rua Santo André
Luiz Antônio de Moraes
Luiz Antônio de Moraes
Luiz Antônio de Moraes
Área Desm. 02

Dimas Antônio Barbosa
Corretor de Imóveis – CRECI-MG 36.733
Av. Dr. Aristides Cunha, nº 271, Centro - Monte Santo de Minas - MG
Fone: (35) 3591-4777
E-mail: dimasa.barbosa@yahoo.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CLIENTE: Prefeitura Municipal de Monte Santo de Minas.

FINALIDADE: Atualização de valores

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Lote de terreno vago

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Chácaras de Recreio Poço Vermelho, lote nº 1 (um) afetado como **área institucional**.

DATA BASE: 10/03/2023

CORRETOR AVALIADOR

Dimas Antônio Barbosa - CRECI-MG 36.733
Av. Dr. Aristides Cunha, nº 271, Centro – Monte Santo de Minas – MG

O presente **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica** tem por finalidade a determinação do real valor de mercado de um imóvel, em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis, estipuladas pela ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas –NBR 14.653-5.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno urbano com área total de 2.473,62m² (Dois mil, quatrocentos e setenta e três metros e sessenta e dois centímetros quadrados), localizado de Frente para o cruzamento da rua 1 e rua 2 no **Loteamento de Chácaras de Recreio Poço Vermelho** na área rural de Monte Santo de Minas – MG, desmembrado de área maior e caracterizado como imóvel urbano e cujas confrontações constam na Matrícula nº 21.524, fl. 117 do livro 2-DL do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo de Minas – MG, em nome de **Luiz Antônio de Moraes**.

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O valor do terreno, sem benfeitorias, será obtido com a utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser este, o que melhor exprime o valor real de mercado procurado, informando-nos o preço básico médio de

Dimas Antônio Barbosa
Corretor de Imóveis – CRECI-MG 36.733
Av. Dr. Aristides Cunha, nº 271, Centro - Monte Santo de Minas - MG
Fone: (35) 3591-4777
E-mail: dimasa.barbosa@yahoo.com.br

comercialização dos mesmos, em função da área do terreno, localização e destinação econômica.

CONCLUSÃO

VALORES

Considerando a localização do terreno, avaliamos o mesmo, dentro dos seguintes limites:
Mínimo - R$ 75,00 (setenta e cinco reais) o metro quadrado.
Máximo - R$ 80,00 (oitenta reais) o metro quadrado.
Portanto considero que o valor do terreno está dentro da faixa de R$ 185.521,50 a R$ 197.889,60.

O presente **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica** consta de 02 (duas) folhas impressas e rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Corretor de Imóveis Avaliador responsável, abaixo assinado.

Na expectativa de que o respectivo parecer venha de encontro aos objetivos pretendidos, coloco-me a disposição de V.S.ª., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Limitando-me ao acima exposto, renovo a V. S.ª., meus protestos de elevada estima e consideração.

Monte Santo de Minas, 16 de Março de 2023.
Atenciosamente,

Dimas Antônio Barbosa
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 36.733

Dimas Antônio Barbosa
Corretor de Imóveis – CRECI-MG 36.733
Av. Dr. Aristides Cunha, nº 271, Centro - Monte Santo de Minas - MG
Fone: (35) 3591-4777
E-mail: dimasa.barbosa@yahoo.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CLIENTE: Prefeitura Municipal de Monte Santo de Minas.

FINALIDADE: Atualização de valores

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Lote de terreno vago no Distrito de Milagres

LOCALIZAÇÃO: De frente para Rua Santo André - Distrito de Milagre, Município e Comarca de Monte Santo de Minas – MG.

DATA BASE: 10/03/2023

CORRETOR AVALIADOR

Dimas Antônio Barbosa - CRECI-MG 36.733
Av. Dr. Aristides Cunha, nº 271, Centro – Monte Santo de Minas – MG

O presente **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica** tem por finalidade a determinação do real valor de mercado de um imóvel, em conformidade com as Normas Técnicas para Avaliação de Imóveis, estipuladas pela ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas –NBR 14.653-5.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno urbano com área total de 9.040,70m² (Nove mil e quarenta metros e setenta centímetros quadrados), localizado de frente para a Rua Santo André, Distrito de Milagre – Monte Santo de Minas – MG, desmembrado de área maior e caracterizado como imóvel urbano e cujas confrontações constam na Matrícula nº 23.822, fl. 38 do livro 2-DW do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Santo de Minas – MG, em nome de **Luiz Antônio de Moraes**.

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O valor do terreno, sem benfeitorias, será obtido com a utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser este, o que melhor exprime o valor real de mercado procurado, informando-nos o preço básico médio de

Dimas Antônio Barbosa
Corretor de Imóveis – CRECI-MG 36.733
Av. Dr. Aristides Cunha, nº 271, Centro - Monte Santo de Minas - MG
Fone: (35) 3591-4777
E-mail: dimasa.barbosa@yahoo.com.br

comercialização dos mesmos, em função da área do terreno, localização e destinação econômica.

CONCLUSÃO

VALORES

Considerando que a localização do terreno, como se pode conferir em mapa de localização, em anexo e as limitações de destinação econômica. Considerando ainda que em pesquisa realizada no Distrito de Milagres chegamos a um valor médio de R$ 150,00 (Cento e cinquenta mil reais) o metro quadrado de um terreno totalmente urbanizado, concluímos que o **valor correto do terreno em questão é de 30% (Trinta por cento) do valor médio** encontrado e dentro dos seguintes limites:

Mínimo - R$ 25,00 (vinte e cinco reais) o metro quadrado.
Máximo - R$ 30,00 (trinta reais) o metro quadrado.
Portanto considero que o valor do terreno está dentro da faixa de R$ 226.017,50 a R$ 271.221,00.

O presente **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica** consta de 02 (duas) folhas impressas e rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Corretor de Imóveis Avaliador responsável, abaixo assinado.

Na expectativa de que o respectivo parecer venha de encontro aos objetivos pretendidos, coloco-me a disposição de V.S.ª., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.
Limitando-me ao acima exposto, renovo a V. S.ª., meus protestos de elevada estima e consideração.

Monte Santo de Minas, 16 de Março de 2023.
Atenciosamente,

Dimas Antônio Barbosa
Corretor de Imóveis
CRECI-MG 36.733

POLÍCIA CIVIL
MINAS GERAIS

POLICIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
18º DEPTO. DE POLICIA CIVIL
4ª DELEGACIA REGIONAL DE POLICIA CIVIL
DELEGACIA DE POLICIA DA COMARCA DE MONTE SANTO DE MINAS-MG

Rua Antenor Carvalhaes, 345 – 2º Andar – CEP 37958-000 –
Tel/Fax 35 3591-1200 dpmontesantodeminas@gmail.com

OFICIO Nº 78 /2022/SSM

Assunto.:: Solicitação (faz)

Senhor Prefeito.

Através do presente, a fim de cumprir cota ministerial de fls. 56, solicito a V. Excelência que encaminhe a esta Unidade Policial **documentos de coleta, tratamento e disposição final do esgoto doméstico no Distrito de Milagre**.

Na oportunidade, apresento-lhe protestos de elevada estima e distinta consideração.

Monte Santo de Minas, 29 de abril de 2022.

Vinicius Zamó
Delegado de Polícia
M.G. Nº 1.237.983-0
AUTORIDADE POLICIAL

Vinicius Zamó
Delegado de Polícia

Ilmo Senhor
Carlos Eduardo Donnabella
Prefeito Municipal da Comarca de Monte Santo de Minas - MG

Conforme o original extraído do Sistema PCnet
na data de ____/____/____
MASP ou RG ____ Assinatura

Nº Laudo: 2019-647-002983-024-008820609-75
Nº Requisição Pericial: 2018-031864410

LEVANTAMENTO PERICIAL EM LOCAL ONDE ESTARIA OCORRENDO ATIVIDADE POTENCIALMENTE POLUIDORA

Unidade Requisitante: Delegacia de Polícia Civil/Monte Santo de Minas

Autoridade Requisitante: Renata Mattoso Libório Pereira de Paula

Nº Procedimento Origem: 2014-432-000728-007-002996643-52

REDS: 2014-008107496-001

Responsável pela Perícia: Evandro Francisco Bessa

Exame em: ETE -Distrito de Milagres- Monte Santo de Minas – MG -Crime Ambiental.

Data do início do exame: 16/08/2019 **Hora do início do exame:** 17:30hs

Laudo Pericial

1. HISTÓRICO

Em atendimento à requisição da Autoridade supracitada, o Perito Criminal signatário compareceu ao local e data, acima citados, para realizar os exames que se faziam necessários, passando a expor o que verificou.

2. DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REDS 2014-008107496-001

Segundo o REDS 2014-008107496-001, em 09/04/2014 foi constatado que estaria ocorrendo na Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) do Distrito de Milagres, Município de Monte Santo de Minas, MG, aproximadamente sob as Coordenadas Geográficas E21°18'10,0" N47°00'48,2", lançamento de Esgoto In Natura no leito de um corrego que passa nas proximidades do local, devido à falta de manutenção da referida ETE.

Ainda segundo o referido REDS, houve intervenção em área de preservação permanente, por estar localizado dentro dos 30 metros medidos a partir da borda da calha do leito regular de um curso d'água sem denominação, mediante processo de decapeamento do solo, com o uso de maquinário em aproximadamente 1500 metros quadrados.

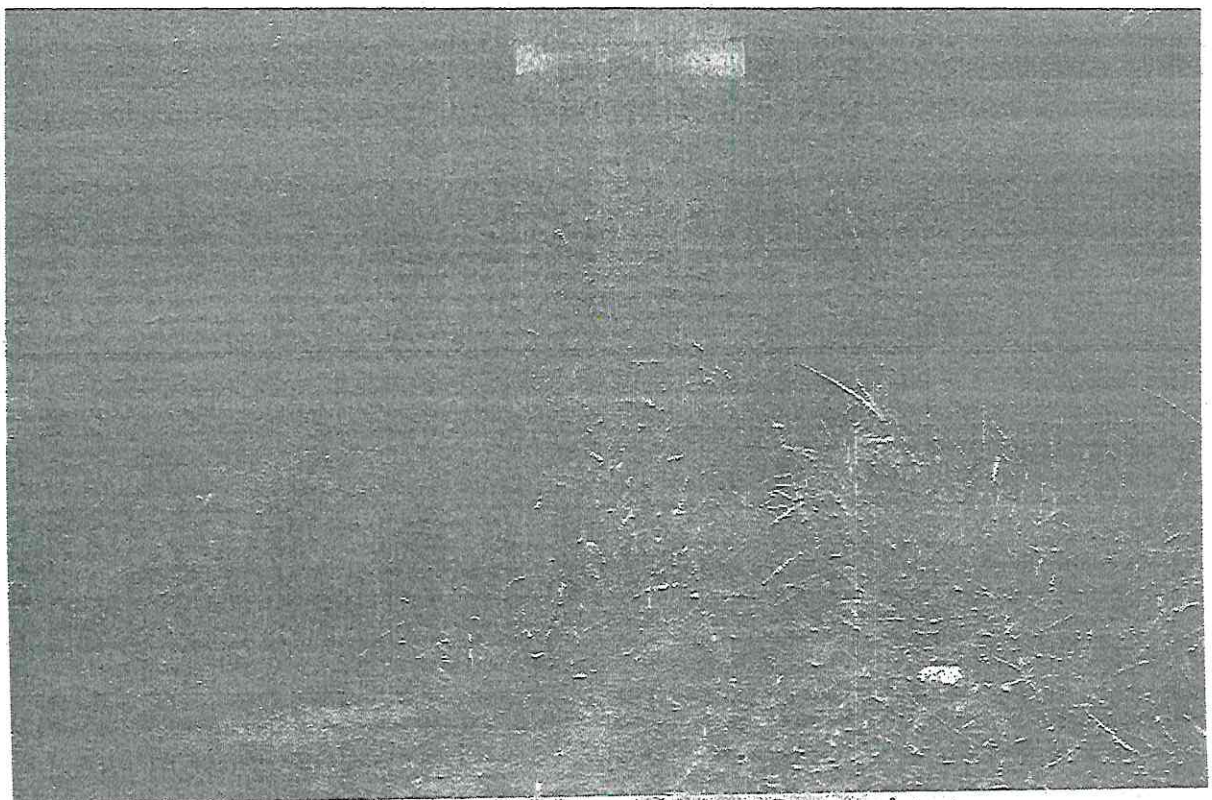
3. DO LOCAL

Foi dado a examinar em 17/08/2019 a Estação de Tratamento de Esgoto do Distrito de Milagres, Município de Monte Santo, MG, sito aproximadamente sob as coordenadas E47°00'48,22" N21°18'10,97", com o objetivo de verificar se esgoto sem tratamento estava sendo lançado no curso d'água existente nas proximidades.

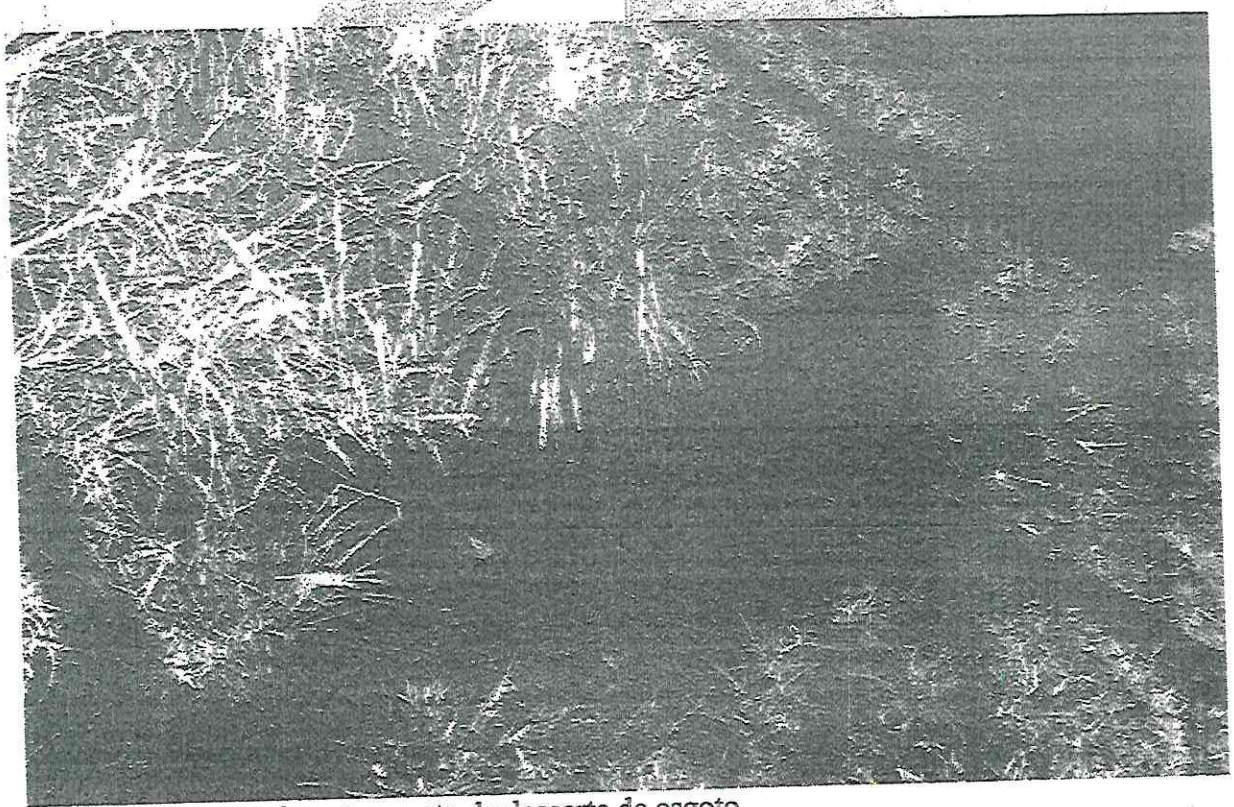
4. DOS EXAMES

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE COM CERTIFICADO DIGITAL POR EVANDRO FRANCISCO BESSA
MASP M349942, CARGO Perito Criminal III, EM 06/10/2019 23:19:39 (ASSINATURA VALIDA)

Conforme o original extraído do Sistema PCnet
na data de ____/____/____
MASP ou RG _____ Assinatura _____



Fotografia mostrando a vegetação ciliar do pequeno curso d'água existente.



Fotografia mostrando outro ponto de descarte de esgoto.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE COM CERTIFICADO DIGITAL POR
EVANDRO FRANCISCO BESSA Delegado Polícia Civil III EM 06/10/2019 23:19:39 (ASSINATURA VALIDA)

PREFEITURA MUNICIPAL DE
MONTE SANTO DE MINAS
RUA CEL. FRANCISCO PAULINO DA COSTA, 205 | CENTRO | 37968-000 | 35 3591 - 5100
www.montesantodeminas.mg.gov.br administracao@montesantodeminas.mg.gov.br

ADEQUAÇÕES PARA O LOTEAMENTO POÇO VERMELHO

DIRETRIZES PARA A ADEQUAÇÃO

Esta ADEQUAÇÃO tem como atos precedentes a "DIRETRIZ" expedida pela Equipe Técnica da Prefeitura ao loteador em 24/09/2018, bem como à resposta que foi dada pela empresa LUIZ ANTONIO DE MORAES – CNPJ 26.627.875/0001-01, em 16/05/2019.

O OBJETO

Projeto de Loteamento: "Chácaras de Recreio Poço Vermelho"
Proprietário: Luiz Antonio de Moraes – CPF 238.220.586-53
Área Total Loteada: 71.550,00m2 – Matrícula no RI nº 20.659 AV 1
Descaracterizada de Rural para Urbana em 27/07/2016
Certidão de Aprovação pelo Município: 29/09/2016
Total de Lotes: 57 (sendo 02 destinados à área verde e 01 como institucional)

Esclareça-se que não existe norma legal municipal para "CHACÁRA DE RECREIO". Assim, a presente ADEQUAÇÃO sobre o loteamento "Poço Vermelho" se faz com base na Lei Municipal nº 1.001/1991, Lei Municipal nº 1.553/2006 (Plano Diretor) e Lei Federal nº 6.766/1979, que disciplinam o parcelamento do solo em área urbana e de expansão urbana, como é o caso. Também, deve ser considerada legislação subsidiária pertinente assim representada:

Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal
Lei Estadual nº 20.922/2013 – Política Florestal do Estado

Luiz Antônio de Moraes
05/12

Lei Estadual nº 7.772/1980 – Proteção do meio ambiente
Lei Estadual nº 15.972/2006 – Altera estrutura de órgãos
Constituição Federal – Art. 182 – Da política Urbana

Também, importante deixar claro que as ADEQUAÇÕES ora expostas visam corrigir irregularidades já constatadas pela equipe técnica da Prefeitura, tendo como balizamento a legislação municipal, federal e subsidiária.

Infraestrutura Básica

A infraestrutura básica obrigatória para loteamento em área urbana e de expansão urbana está definida no § 5º do art. 2º, da Lei 6.766/1979, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

No presente caso, considerando que já se definiram os 57 lotes que compõem o loteamento, inclusive com matrículas individualizadas dos mesmos junto ao Cartório de Imóveis de Monte Santo, a Prefeitura, em defesa do interesse público, deve atentar para obras e serviços que venham suprir deficiências constatadas, exigindo do loteador o seguinte:

1 – projeto para o escoamento das águas pluviais, aprovado pela Prefeitura;
2 – projeto da iluminação pública e domiciliar, aprovado pela CPFL;
3 – projeto para o esgotamento sanitário, aprovado pela equipe técnica da Prefeitura;
4 – projeto para o abastecimento de água potável, aprovado pela COPASA;
5 – Licença Ambiental do loteamento, emitida pela SEMAD;
6 – Outorga de direito de uso de recursos hídricos, emitida pelo IGAM.

Os itens de 1 a 4 acima, não eliminam as exigências feitas anteriormente pela Equipe

Técnica da Prefeitura, relativas: a) delimitar no mapa a APP, fazendo constar nos contratos de compra e venda, e nas matrículas relativas aos lotes de 22 a 36, da quadra B; b) que o sistema de esgotamento sanitário atenda a NBR 7229, NBR 8160 e NBR 159699.

Importante esclarecer que o loteador tem **4 (quatro) anos** para a execução das obras e serviços de infraestrutura básica, contados da data de aprovação do loteamento,

conforme determina o art. 9°, da Lei n° 6.766/1979, sob pena de caducidade do ato de aprovação a teor do § 1°, art. 12, da mesma Lei. Portanto, considerando o dia 29/09/2016 como data da aprovação, resta ao loteador **8 (oito) meses** para concluir a infraestrutura que se apresenta incompleta.

Definidas as obras de infraestrutura a realizar, o loteador (pessoa física) deve firmar **TERMO DE COMPROMISSO** com a Prefeitura, e ofertar garantia quanto a sua realização, na determinação do inciso V, art. 18, da Lei n° 6.766/1979.

Relativamente à proposta de substituição de área institucional por outra no Distrito de Milagre abordada no Ofício do loteador de 16/05/2019, deve o interessado apresentar croqui da área com dimensão e confrontações, prova de propriedade, para a análise da Prefeitura. Sendo aceita, a área no Distrito de Milagre deve ser transferida para o Município por escritura pública, passando a compor "área institucional" do Loteamento Poço Vermelho.

MANIFESTAÇÃO DO LOTEADOR

Em 16 de maio de 2019, LUIZ ANTONIO DE MORAES, pessoa jurídica, CNPJ 26.627.875/0001-01, na condição de "proprietário"(?) do Loteamento Chácaras de Recreio Poço Vermelho, oficia o Prefeito Municipal, para apresentar as adequações solicitadas

nas DIRETRIZES expedidas pelo Departamento de Obras em 24/09/2018.

No entanto, deve ser lembrado que o ato de aprovação pela Prefeitura em 29/09/2016 foi para projeto de loteamento de propriedade da pessoa física LUIZ ANTONIO DE MORAES, CPF. 238.220.586-53.

Não há que se confundir pessoa física com pessoa jurídica. Assim, perante esta Prefeitura, quem responde pelo "Loteamento Poço Vermelho" é a pessoa física de Luiz Antonio de Moraes, em nome do qual o Chefe do Executivo aprovou o projeto de loteamento em 29/09/2016. Até porque a área loteada – 7ha15a50c – está em nome da pessoa física, conforme matrícula nº 20.659, fl 19, do Registro de Imóveis.

Portanto, as adequações ofertadas pela pessoa jurídica não tem respaldo legal, considerando a falta de capacidade para fazer, conforme dispõe art. 18 do CPC, pois ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio.

A pessoa jurídica de Luiz Antonio de Moraes, com sua manifestação de 16/05/2019, junta Estatuto de Associação de Moradores, a quem "transfere" obrigações relativas ao loteamento. Que fique claro: a **Associação não pode assumir responsabilidade legal pela infraestrutura básica obrigatória do loteamento**, que é da competência direta e exclusiva do proprietário do loteamento (pessoa física), como dispõe a Lei Federal 6.766/1979.

CONCLUSÃO

Importante frisar que todo documento que represente compromisso perante a municipalidade, deverá vir assinado pelo proprietário da área (pessoa física), e pelo responsável técnico pelo Projeto de Loteamento, com ARTs recolhidas se for o caso.

O atendimento pelo interessado a todos os requisitos expostos nesta ADEQUAÇÃO não o isenta de atender demandas de outros órgãos, sobretudo aqueles que representam interesses do meio ambiente.

Também não elimina a vistoria por parte dos técnicos da Prefeitura, que poderão acrescer exigências que entenderem pertinentes.

Monte Santo de Minas, 29 de NOVEMBRO de 2019.

Cecil Aurélio Oliveira Santos
Engenheiro Civil

Limirio Abrão de Melo
Advogado

Kelly C. Santos
Kelly Cristina Santos
Diretora de Meio Ambiente

Daiane Reis
Diretora de Infraestrutura Urbana

Luiz Antonio de Moraes

TERMO DE AJUSTE
ADEQUAÇÕES AO LOTEAMENTO "POÇO VERMELHO"

O MUNICÍPIO DE MONTE SANTO DE MINAS - PREFEITURA MUNICIPAL, com sede à Rua Coronel Francisco Paulino da Costa 205 – centro – Monte Santo de Minas – CEP 37958-000, CNPJ. 18.241.372/0001-75, nesta oportunidade representado pelo Prefeito Municipal, **PAULO SÉRGIO GORNATI**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 444.922.356-04, portador da cédula de identidade RG 7.260.922 SSP/SP, residente e domiciliado em Monte Santo de Minas, neste ato denominado simplesmente **MUNICIPIO**;

LUIZ ANTONIO DE MORAES, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG 21.407.721-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 238.220.586-53, casado com **LAZARA SOARES FERREIRA DE MORAES**, CPF 874.879.506-20, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/1977, residentes e domiciliados à Rua Antenor Carvalhaes, nº 48 - centro – Monte Santo de Minas/MG – CEP 37958-000; a seguir simplesmente denominados **LOTEADOR**, firmam o presente **Termo de Ajuste** mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. – Em 29 de setembro de 2016 o Prefeito à época expediu 'Certidão de Aprovação' de loteamento de propriedade do LOTEADOR, denominado **"CHÁCARAS DE RECREIO POÇO VERMELHO"**, correspondente a área total de 7h15a50c, localizada em zona de expansão urbana, objeto da matrícula no RI local nº 20.659.

2. – De acordo com a 'Certidão de Aprovação' da Prefeitura datada de 29/09/2016, o loteamento teria a seguinte composição:

I – Total de Lotes 57 (sendo 02 destinados à área verde e 01, área institucional;	
II – Área total dos Lotes	51.587,20m2.
III – Área Verde (lote 01, Q.'A' e lote 37 Q 'B'	8.415,78m2.
IV – Área Institucional (lote 01 Quadra 'C'	405,01m2.
V – Área do Sistema Viário	9.041,82m2.
VI – Área Total Loteada	**71.550,00m2.**

3. – Em data de 16/05/2019 o LOTEADOR, reportando à 'Diretrizes' do Departamento de Obras da Prefeitura de 24/09/2018, apresenta adequações e propõe substituir área institucional por outra no Distrito de Milagre; explica a existência de um canal de drenagem e não de rio; informa que o abastecimento de água se dará por poço artesiano; diz de estudo sobre fossas sépticas.

4. – Em novembro de 2019 a Prefeitura expede DIRETRIZES para a adequação solicitada pelo LOTEADOR, requerendo: a) projeto para o escoamento das águas pluviais para a aprovação da Prefeitura; b) projeto da iluminação pública e domiciliar aprovado pela CPFL; c) projeto para o

esgotamento sanitário para análise e aprovação da Prefeitura; d) projeto de água potável aprovado pela COPASA; e) definição da área institucional.

5. – Ainda consta das DIRETRIZES, a necessidade de se delimitar no projeto urbanístico área de APP. Finaliza as DIRETRIZES que uma vez definidas as obras de infraestrutura faltante, será firmado Termo de Compromisso entre o LOTEADOR e o MUNICÍPIO, onde se formaliza a garantia quanto a sua execução, conforme exige o inciso V, art. 18, da Lei Federal nº 6.766/1979.

6. – Atesta a equipe técnica da Prefeitura, nesta oportunidade, que restam inconclusas as situações dos itens 'c', 'd' e 'e' do item 4 acima, ou seja: esgotamento sanitário, com a licença pelo SEMAD; fornecimento de água potável, com a respectiva outorga pelo IGAM; e definição da área institucional. Deve o LOTEADOR apresentar projeto de esgotamento sanitário; projeto de abastecimento de água potável aprovado pela COPASA; e a transferência de área em Milagre, em substituição da anterior.

7. – O LOTEADOR apresenta planilha orçamentária para solução do abastecimento de água potável, representado por DOIS POÇOS TUBULARES, ao custo de R$73.565,69. Para o esgotamento sanitário apresenta planilha orçamentária de ESTAÇÃO DE TRATAMENTO COMPACTA DE ESGOTO, ao preço de R$131.113,85.

8. – Tendo como ainda não solucionada as obras de infraestrutura relatadas no item 6 acima, em garantia de execução das obras ali previstas, o **LOTEADOR** ofertará garantias na modalidade de caução hipotecária, em favor do MUNICÍPIO DE MONTE SANTO DE MINAS.

9. - A caução hipotecária de que trata a cláusula anterior está representada pelos lotes a seguir identificados:

QUADRA	LOTE Nº	METRAGEM
B	9	804,60 m²
B	10	804,44 m²
B	11	804,27 m²
B	12	804,11 m²
B	13	803,94 m²
B	14	801,57 m²

10. – Considerando que os **57 Lotes** já se encontram com matrículas individualizadas abertas no RI local, porém as vendas dos lotes estão embargadas pela Prefeitura devido às irregularidades em relação à infraestrutura e falta de garantia para sua execução, o **LOTEADOR** somente poderá vender ou prometer vender qualquer um dos **57** lotes após o registro da caução hipotecária de que trata os itens 8 e 9 acima no Cartório de

Registro de Imóveis, conforme dispõe o inciso V, art. 18, Lei Federal nº 6.766/79.

11. - Os serviços e obras da infraestrutura necessária incluem a pavimentação das vias públicas + sinalização viária e arborização, e serão executados de acordo com Cronograma elaborado e firmado pelo **LOTEADOR**, cujos prazos para início e término, de cada obra e ou serviço, comporão cláusula necessária a ser inserida no Compromisso de Compra e Venda a ser formalizado com os adquirentes dos lotes, em obediência à Lei nº 8.078/90 (Código do Consumidor).

12. - O **MUNICÍPIO**, por intermédio do Departamento de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal, fiscalizará a execução dos serviços, reservando-se no direito de embargá-los caso não se realizem conforme projeto e ou normas técnicas.

13. - Considerando que os **57 Lotes,** inseridos na área urbana já se encontram com matrículas individualizadas abertas no Registro de Imóveis local, fica o **LOTEADOR** obrigado a promover a inscrição dos **57 (cinqüenta e sete) lotes** no Cadastro Fiscal Imobiliário da Prefeitura, mediante juntada das certidões de matrículas individuais expedidas pelo Serviço Registral Imobiliário.

14. - Na medida em que forem sendo realizadas as vendas dos lotes, obriga-se o **LOTEADOR** a informar os nomes dos adquirentes ao Cadastro Fiscal Imobiliário da Prefeitura, identificando e discriminando os novos obrigados pelos impostos e taxas municipais por força dos Compromissos de Compra e Venda, permanecendo o **LOTEADOR** corresponsável pelas obrigações tributárias dos lotes até o momento da matrícula do imóvel, no R.I., em nome dos compromissários compradores.

15. - O **LOTEADOR** fica obrigado a fornecer, até o dia 31 de outubro de cada ano, relação dos lotes que no decorrer do exercício tenham sido alienados, definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, para a devida atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário da Prefeitura.

16. - Obriga-se ainda o **LOTEADOR** e proprietário a cumprir a legislação ambiental, onde couber. O descumprimento, pelo proprietário, das suas obrigações legais consignadas neste Termo de Ajuste, torna inválido o Ato de Aprovação representado pela **Certidão de Aprovação** expedida em 29/09/2016, sob fundamento de que *"não se pode tirar conseqüências legais de atos ilegais"* (STF.RDA 51/127).

17. - Para os efeitos legais, registre-se que o **LOTEADOR** está impedido de vender ou prometer vender os lotes enquanto não for realizada a garantia prevista no inciso V, art. 18, da Lei nº 6.766/1979, representada pela **caução hipotecária em nome do Município no Registro de Imóveis de Monte Santo de Minas,** dos 6 (seis) lotes identificados no item 9 acima.

Estando cientes e de acordo quanto ao aqui pactuado, as partes firmam o presente **TERMO DE AJUSTE** nas quantidades de vias necessárias aos fins legais, na presença de duas testemunhas que também assinam, elegendo o foro de Monte Santo de Minas como competente para dirimir eventuais controvérsias daqui decorrentes.

Monte Santo de Minas, 08 de fevereiro de 2020.

PAULO SERGIO GORNATI
Prefeito Municipal

LUIZ ANTONIO DE MORAES
CPF 238.220.586-53

LAZARA SOARES FERREIRA DE MORAES
CPF 874.879.506-20

LOTEADORES

TESTEMUNHAS

Nome: [illegible]
CPF: [illegible] RG: [illegible]

Nome: DAIANE REIS
CPF: 377.908.888-62 RG: 48.011498-5